

Haapsalu linnas, Bürgermeistri holmi  
Suure viigi äärese kaldaala  
DETAILPLANEERINGU ESKIIS

Haapsalu Linnavalitsus  
OÜ Disarek

Haapsalu 2011

Linnapea: Urmas Sukles

Tegevdirektor: Siiri Hunt

---

HAAPSALU LINNAVALITSUS  
Reg kood 75012802  
Posti tn 34, 90504 Haapsalu  
tel 4725300, fax 4725310,  
e-mail: hlv@haapsalulv.ee

OÜ DISAREK, Ep10223209-0001  
Reg kood 10223209  
Pargi 7a, 76607 Keila  
tel/fax 6780195  
e-mail: info@disarek.ee

## EESSÕNA

Planeeringu eesmärgiks on täpsustada 23.01.01.a Haapsalu Linnavalikogu poolt kehtestatud Bürgermeistri holmi detailplaneeringut (väikelaevade sadam, haljasalad, liikluskorraldus, krundijaotus jm). Planeeringuala suurus maismaal on ca 4,5 ha.

Planeeringu koostamise alused on:

- Haapsalu Linnavalitsuse 31.03.2010.a korraldus nr 205 “Detailplaneeringu algatamine (Bürgermeistri holmi Suure viigi äärne kaldaala, Haapsalu)”;
- Haapsalu linnas, Bürgermeistri holmi Suure viigi äärse kaldaala detailplaneeringu lähteseisukohad, Lisa 1 Haapsalu Linnavalitsuse 31.03.2010 korraldusele nr 205;
- Haapsalu linna üldplaneering;
- Bürgermeistri holmi maa-ala topograafiline plaan tehnovõrkudega (Haapsalu maamöödubüroo OÜ 20.04.2010.a töö nr 073-2010);
- Haapsalu Veevärk AS tehnilised tingimused (taotletakse peale eskiisi heakskiitmist);
- Fortum Elekter AS tehnilised tingimused (taotletakse peale eskiisi heakskiitmist);
- Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused (taotletakse peale eskiisi heakskiitmist);
- Planeerimisseadus.

Planeeringus on:

- kavandatud 1 sadama-, 2 äri/elamu-, 2 haljasala ja 1 tänavakrundi rajamine;
- määratud kruntide ehitusõigused;
- lahendatud kruntide juurdepääsud, määratud liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted;
- lahendatud tehnorajatiste paigutus;
- määratud tuleohutusnõuded, käsitletud keskkonna- ja tervisekaitse aspekte ning kuritegevusriskide ennetamise abinõusid;
- määratud kinnisomandite kitsendused;
- määratud arhitektuursed nõuded ning haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Haapsalu linna üldplaneeringuga.

Planeeringulahenduse autor on Haapsalu Linnavalitsus. Planeeringu on vormistanud OÜ Disarek.

Planeeringu koostamisel osalenud töögrupp:

- aselinnapea Peeter Vikman
- ehitus- ja planeerimisosakonna juhataja Reimo Reimer
- linnaarhitekt Anu Joost
- linnaarengu ja muinsuskaitse peaspetsialist, arhitekt Tõnis Padu, kes töötas välja detailplaneeringu arhitektuurse lahenduse
- maakorraldusosakonna juhataja Anu Ulm
- geodeet Villu Vapper
- linnakeskkonna osakonna juhataja Krista Vilta
- OÜ Disarek arhitekt-planeerija Siiri Hunt

## SISUKORD

### *Seletuskiri*

#### Sissejuhatus

1. Olemasolev olukord
2. Planeeringulahendus
3. Krundijaotus ja kruntide ehitusõigus
4. Tänavad, liiklus ja parkimine
5. Tehnovarustus
6. Tuleohutus, keskkonna- ja tervisekaitse, kuritegevusriskide ennetamine
7. Kinnisomandi kitsendused
8. Arhitektuur, haljastus ja heakord

### *Joonised*

1. Tugiplaan M 1:2000
2. Põhijoonis M 1:2000
3. Illustratsioon M 1:2000
- 4.

### *DP lisad*

1. Väljavõte Haapsalu linna üldplaneeringust
2. Väljavõte tööst „Haapsalu väikelaevade sadam. Laevatee süvendus“, joonis „Moreeni ja lubjakivi pealispinna samakõrgusjooned“
- 3.

### *KOV menetlusdokumendid (korraldused, otsused, väljavõtted ajalehtedest ja seonduvad alusmaterjalid)*

1. Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesanne
- 2.

## SISSEJUHATUS

Planeeringu alusena on kasutatud Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ 2010.a tööd nr 073-2010 „Bürgermeistri holm, Haapsalu linn, Lääne maakond. Topograafiline plaan tehnoorkudega“.

MTÜ Puulaevaselts VIKAN tellimisel teostati 2011.a kevadel Suure viigi merepõhja uurimine (vt lisas 2 väljavõtet IPT Projektijuhtimine OÜ tööst nr 11-02-0948 „Haapsalu väikelaevade sadam. Laevatee süvendus“ – joonis „Moreeni ja lubjakivi pealispinna samakõrgusjooned“).

Piirkonnas on varem koostatud järgmised detailplaneeringud:

1. Bürgermeistri holmi detailplaneering, kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 23.02.2001.a otsusega nr 90;
2. Suur-Holmi 1 detailplaneering, kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 23.09.2005.a otsusega nr 214;
3. Holmi kallas 18a, 18b ja 20 detailplaneering, kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 21.12.2007.a otsusega nr 176;
4. Westmeri tn 1 detailplaneering, kehtestatud Haapsalu Linnavalituse 17.03.2010.a otsusega nr 170.

Bürgermeistri holmil on samaaegselt koostamisel Kaluri tn 32 (praegune Kaluri tn 34 ja selle ümbrus) detailplaneering, algatatud Haapsalu Linnavalitsuse 30.04.2008.a korraldusega nr 317.

Praegu on planeeringuala arengut suunavateks dokumentideks Haapsalu linna üldplaneering ja Bürgermeistri holmi 2001.a detailplaneering. Samuti määrab planeeringuala arengut maareform, kuna tegemist on reformimata riigimaaga, mis on enne 1940. aastat osaliselt kuulunud linnale. Seega on käesoleva planeeringu üks eesmärkidest tasakaalustada linna ja riigi huvid.

## 1. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala asub Haapsalu linnas Bürgermeistri holmil Suure viigi kirdekaldal. Planeeringualaks on Suure viigi äärne kaldaala (ca 4,5 ha) ja meri sadama akvatooriumi määramiseks vajalikus osas. Mõiste “planeeringuala” tähendab käesolevas töös eeskätt planeeritavat maismaad (kui ei täpsustata).

Planeeringualale pääseb Kaluri tänavalt ja Holmi kaldalt. Planeeringuala on pikliku, kagu-loode-suunalise kujuga, mille pikkus on ca 0,5 km ja laius keskmiselt 50...100 m. Planeeringuala rannajoone pikkus on ca 750 m.

Bürgermeistri holm on põhjapoolseim osa kagu-loode-suunalisest neemikust, millel asub Haapsalu vanalinn. Kuni 1970-ndateni oli Bürgermeistri holm saar. Neemikut moodustavate saarte vaheline madalaveeline silm täideti tollal kalurikolhoosi poolt ning võeti kasutusele tootmisauna. Bürgermeistri holmi aluspõhja moodustab paas, mis astanguliselt madaldub Tagalahe ja Suure viigi suunas, paas paljandub naaberholmi – Krimmi holmi edelakaldal. Planeeritava ala, aga laiemalt kogu Bürgermeistri holmi maastik muutus Väikese viigi süvendustööde aegu 2003.a, mil siia ladustati viigist välja kaevatud pinnas. Enamuses koosnes see suuri paelahmakaid sisaldavast moreenist, planeeritava ala edelaservas meenutab täitepinnase umbes 2 m kõrgune serv looduslikku paeastangut. Ka on sinne taimestik iseloomulik Lääne-Eesti paepealsetele rannaaladele. Planeeritavat ala kirdest piiravat, varem planeeritud pereelamute krunte kasutatakse alates 2009.a Tagalahe süvendamisel väljapumbatavate setete kaadamiskohana. Kaadamiskohalt välja voolav mudasegune vesi juhiti Suurde viiki ning sellega viiki kantud setete tulemusel on planeeritava ala lõunaserva jääva väikese abaja rannajoon oluliselt mere suunas nihkunud. Seoses varem planeeritud pereelamute kruntide kohale rajatud kaadamiskohaga on sealne reljeef oluliselt muutunud ning elamukruntide planeering vajab kooskõlla viimist olemasoleva olukorraga.

Planeeringualal ei ole maareformi lõpetatud ehk tegemist on reformimata riigimaaga, millele on riik teinud kahes kohas reservmaa taotluse (vt joonis 1 „Tugiplaani“): AT0409010024 ja AT0409010039.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

- Kaluri tn 37 kinnistu reg nr 1718132, katastritunnus 18301:002:0011, sihtotstarve riigikaitsemaa, omanik Eesti Vabariik, haldaja Politsei- ja Piirivalveamet. Kinnistu kohta on 2005.a koostatud Suur-Holmi 1 detailplaneering;
- Holmi kallas 24 (katastritunnus 18301:002:0061), Holmi kallas 26 (katastritunnus 18301:002:0057), Holmi kallas 28 (katastritunnus 18301:002:0054), Holmi kallas 30 (katastritunnus 18301:002:0055), Holmi kallas 32 (katastritunnus 18301:002:0062) ja Holmi kallas 34 (katastritunnus 18301:002:0063) katastriüksused, mille sihtotstarve on elamumaa ning mis vastavad 2001.a Bürgermeistri holmi detailplaneeringuga kavandatud elamukruntidele, omanik Haapsalu linn;
- riigi reservmaa taotlusega ala AT0409010035, mis hõlmab 2001.a Bürgermeistri holmi detailplaneeringuga kavandatud 2 elamukrunti;
- Holmi kallas kinnistu reg nr 2795132, katastritunnus 18301:002:0039, sihtotstarve

transpordimaa, omanik Haapsalu linn.

Vastavalt Haapsalu linna üldplaneeringule (vt ka lisa 1) on planeeringualal järgmised juhtotstarbed:

- parkide ja haljasalade maa;
- sadama maa;
- turismi ärimaa;
- teemaa.

Üldplaneeringus on planeeringualale ette nähtud ülelinnalise tähtsusega kergliiklustee või jalgteed rajamine. Vastavalt Looduskaitseadusele on üldplaneeringuga täpsustatud ranna ehituskeeluvööndid. Planeeringualal on navigatsiooni liitsiht meremärgiga ning Noarootsi jäätee pealesõit.

Planeeringuala on hoonestamata ja rajatisteta (va ala läbiv keskpinge maakaabel ning Holmi kalda tänavarajatised). Üldilme on looduslik, kuid kogu planeeringuala maapinda on üldplaneeringu kehtestamise järgsel ajal tõstetud sadamate akvatooriumite ja veeteede süvendusmaterjaliga (kaadamispaik Keskkonnaameti loal), mistõttu üleujutustest mõjutatud alade osakaal on vähenenud. Maapinna kõrgused on ulatuvad kuni 4 meetrini. Kõrghaljastus puudub.

Holmi kaldal on sõidutee, vee- ja kanalisatsioonitrass, keskpinge maakaabel. Planeeringualast veidi kaugemal on sidekaabel. Tänavavalgustust piirkonnas ei ole.

Planeeringualal ei ole looduskaitseobjekte ega nende piiranguvööndeid. Bürgermeistri holm asub Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27013) kaitsevööndis.

## 2. PLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

Planeeringuga on kavandamisel:

- Holmi kalda pikendamine holmi tipuni, kusjuures kaalumisel on, kas lõpetada tänav tupikuna ja tagasipöördekohaga enne mereäärseid haljasalaid või ringistada see Kaluri tänavaga läbi Politsei- ja Piirivalveameti kasutuses oleva krundi;
- puulaevade (kaljaste) töökojale ja klubile ning väikelaevade sadamale vajalik territoorium (krunt);
- 2...3 äri/elamukrunti, kusjuures kruntide arv oleneb Holmi kallas tänavapikenduse lahendusest;
- Holmi kallas 18a, 18b ja 20 detailplaneeringuga kavandatud Suure viigi kaldapealse haljasala jätkamine Bürgermeistri holmile. Haljasala kujunduslikuks teljeks on paelahmakatest rikka täitepinnase astangu esiletoomine ja selle kasutamine pargikujunduses.

Kavandatav teenib tervikuna rekreatiivseid eesmärgi (nii linnaelanike huvides kui ka Haapsalu kui kuurortlinna mainet põlistades):

- jalutuskäigud mereäärseis pargis ja looduses (juurdepääsud kergliiklus- ja jalgteid pidi, parkla, vaba juurdepääs merele kogu planeeringuala rannajoone ulatuses, kaunid

vaated, sh lossikirikule, piknikukohad, päikesevarju pakkuvad alleed, samuti kokkupuude rannikuelustiku ja -kooslustega);

- suplus, päevitamine liivarannas - miks mitte kasutada paremini ära Haapsalu pikka rannajoont ning lahesopi eeliseid, milleks on turvaline veesügavus ja sellest tingitud kiirem vee soojenemine, samuti puhta naabruskonna eeliseid, mida on ka kavandatav väikelaevade sadam (liivarand, korrigeeritav-puhastatav merepõhi);
- veesõidud, jääpurjetamine, parim lõõgastus nii linnaelanikule kui ka turistile, samuti võimalus merelinna sportlasele (heakorrastatud, keskkonnasõbralik väikelaevade sadam, talvine paadihoid, elling remondiks). Mereuuringud (sügavus, kaugus laevateest) on näidanud, et väikelaevade ja kaljase sadama rajamiseks on potentsiaali;
- klubiline tegevus ja üritused (puulaeva tootmise töökoda, sadam, klubihoone, kust avaneb ka ilus vaade lossikirikule);
- miks mitte ka öömaja ja toitlustuse, laenutamise vm teenindamise võimalused silmas pidades koha eripära ja rolli (ärikrundid).

### 3. KRUNDIJAOTUS JA KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Esiialgu on joonisel 3 „Põhijoonis“ kavandatud 1 sadamakrunt, 2 haljasala krunti, 1 tänava krunt ja 2 ärikrunti. Kui tänava ringistamise osas saavutatakse naaberkinnistu omanikuga (Politsei- ja Piirivalveamet) kokkulepe, siis võiks planeerida 3 ärikrunti.

Ärikrundid, tupiktänava tagasipöördekoht ja ühe haljasala osa hõlmavad alasid, mille osas on riik näidanud üles huvi maa riigi omandisse võtmiseks.

#### Ehitusõigused jm krundi kasutustingimused:

##### *Krunt 1*

*Kasutusotstarve – puulaeva ja väikelaevade sadama maa;*

*Pindala – 14048 m<sup>2</sup>;*

*Katastriüksuse sihtotstarve – tootmismaa;*

*Suurim hoonete arv – 2, neist 1 töökoda ja 1 klubihoone, hooned võivad olla ka kokku ehitatud;*

*Suurim hoonestusalune pind 800 m<sup>2</sup>;*

*Suurim täisehitus – 6%;*

*Hoonete suurim kõrgus – 9 m (abs kõrgus 11,7), klubihoonega plokeeritult on lubatud ehitada vaatetorn kõrgusega kuni 13 m (abs kõrgus 15,7 m), vaatetorni kõrgema osa pindala tohib olla kuni 3% üldisest lubatud ehitusalusest pindalast;*

*Hoonete suurim korruselisus – töökojal 1 ja klubihoonel 2;*

*Katusekalle: 30° – 40°;*

*Kaid – piki veepiiri betoonkai, veepiiriga risti ujuvkaid;*

*Piirdeaia vajadus – krunt on avalikus kasutuses aiaga piiramata osas, piirdeaia asukoht on näidatud joonistel 2 ja 3;*

*Kitsendused – liitsihi tööd ei tohi halvendada, ehitustegevus liitsihis tuleb kooskõlastada Veeteede ametiga;*

*Vertikaalplaneerimine – platsid on kavandatud kaheastmelisena, kus betoonkai on kõrgusega ca 1,3 m ja hoonetealune maapind 2,7 m. Üleminekud: betoonkai –*

vertikaalne, muud nõlvad merepiiril kindlustatakse, platside tasapindade vahelises osas eksponeeritakse paelahmakatega astangut ja sellesse tsooni rajatakse kolmanda tasandina jalgtee. Platside tasapindu ühendavad kaldteed. Teede katendiks on kaidel ning ellingu ümbruses betoon ja asfalt. Jalgteed ja klubihoonest lõunasse jääv plats kaetakse betoonkivi ja osaliselt graniitsõelmetega.

#### *Krunt 2*

*Kasutusotstarve – tänava ja parkla maa;*

Pindala – 9824 m<sup>2</sup>;

Katastriüksuse sihtotstarve – transpordimaa;

Suurim hoonete arv – 0;

Suurim hoonestusalune pind 0 m<sup>2</sup>;

Hoonete suurim kõrgus – 0 m;

Hoonete suurim korruselisus – 0;

Rajatavad tänavaelemendid – sõidutee, parkla, kõnniteed, kruntide tehnovarustus, tänavavalgustus, sajuvete kanalisatsioon, haljasalad lumevallitamiseks, puud iluks ja varjuks;

Piirdeaia vajadus – tänavat piiratakse vaid ehitusõigusega kruntide piiril kui kruntide omanikud piirde rajavad;

Kitsendused – liitsihi tööd ei tohi halvendada, tehnovõrkude kaitsevööndid ja servituutide vajadused;

Vertikaalplaneerimine – sõidutee on äärekividega ja kõnni- või jalgteedega kahel pool. Pikiprofiili orienteeruvad projektkõrgused on näidatud joonistel 2 ja 3. Teede katendiks on asfalt.

#### *Krunt 3*

*Kasutusotstarve – loodusliku haljasala maa;*

Pindala – 10024 m<sup>2</sup>;

Katastriüksuse sihtotstarve – üldkasutatav maa;

Suurim hoonete arv – 0;

Suurim hoonestusalune pind 0 m<sup>2</sup>;

Hoonete suurim kõrgus – 0 m;

Hoonete suurim korruselisus – 0;

Kujundavad elemendid – maastikku jälgivad rajad jalakäijatele, jalgratturitele, maastikku võimalikult vähe ümber kujundavad puhkekohad (maasse torgatud pingid, prügiurnid jm);

Piirdeaia vajadus – kogu ala on avalikuks kasutuseks, piirdeaiaid on vaid ehitusõigusega kruntide naabruses kui vastava krundi omanik piirde rajab;

Kitsendused – ranna kallasrada, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd;

Vertikaalplaneerimine – maastikku muudetakse võimalikult vähe.

#### *Krunt 4*

*Kasutusotstarve – linnliku haljasala ja liivaranna maa;*

Pindala – 14049 m<sup>2</sup>;

Katastriüksuse sihtotstarve – üldkasutatav maa;

Suurim hoonete arv – 0;

Suurim hoonestusalune pind 0 m<sup>2</sup>;



Hoonete suurim kõrgus – 0 m;  
Hoonete suurim korruselisus – 0;  
Kujundavad elemendid – jalgteed, liivarand, puistud, kaldakindlustus, jalgteevalgustus, puhkekohad;  
Piiirdeaia vajadus – kogu ala on avalikuks kasutuseks, piiirdeaedu ei ole ette nähtud;  
Kitsendused – ranna kallasarada, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd, keskpingeakaabli kaitsevöönd;  
Vertikaalplaneerimine – rannajoone kujundamine kooskõlas üldplaneeringuga ning vastavalt joonistele 2 ja 3. Vertikaalplaneerimine lahendatakse täpsemalt haljasala kujundamise projektiga arvestades tänavale ja jalgteele joonistel 2 ja 3 määratud projektkõrgustega.

#### *Krunt 5*

*Kasutusotstarve – äri/elamumaa;*  
Pindala – 1176 m<sup>2</sup>;  
Katastriüksuse sihtotstarve – ärimaa;  
Suurim hoonete arv – 1;  
Suurim hoonestusalune pind 470 m<sup>2</sup>;  
Suurim täisehitus – 40%  
Hoone suurim kõrgus – 8 m (abs 10,7 m);  
Hoone suurim korruselisus – 2;  
Katusekalle: 0° – 40°;  
Piiirdeaia vajadus – vajadusel võib piiirata;  
Kitsendused – nt tänaval asuva tehnorajatise kaitsevöönd (ja kas määrata tänavakaitsevöönd?);  
Vertikaalplaneerimine – hoonealuse maapinna kõrgus on näidatud joonistel 2 ja 3. Maapind kujundada languga majast eemale. Arvestada võib tänavale rajatava sajuvete kanalisatsiooniga.

#### *Krunt 6*

*Kasutusotstarve – äri/elamumaa;*  
Pindala – 1078 m<sup>2</sup>;  
Katastriüksuse sihtotstarve – ärimaa;  
Suurim hoonete arv – 1;  
Suurim hoonestusalune pind 430 m<sup>2</sup>;  
Suurim täisehitus – 40%  
Hoone suurim kõrgus – 8 m (abs 10,7 m);  
Hoone suurim korruselisus – 2;  
Katusekalle: 0° – 40°;  
Piiirdeaia vajadus – vajadusel võib piiirata;  
Kitsendused – nt tänaval asuva tehnorajatise kaitsevöönd (ja kas määrata tänavakaitsevöönd?);  
Vertikaalplaneerimine – hoonealuse maapinna kõrgus on näidatud joonistel 2 ja 3. Maapind kujundada languga majast eemale. Arvestada võib tänavale rajatava sajuvete kanalisatsiooniga.

Ettepanek: kaaluda kruntide 5 ja 6 ühendamist üheks krundiks – otstarve äri/elamumaa

## 4. TÄNAVAD, LIIKLUS JA PARKIMINE

Planeeringualasse ulatub Holmi kalda lõik, kust üldplaneeringu kohaselt on kavandatud Noarootsi jäätee pealesõit. Viimastel aastatel ei ole Holmi kaldalt lähtuvat jäätee algust kasutatud. Haapsalu Promenaadi rekonstrueerimise käigus ehitati välja Noarootsi jäätee pealesõit Supeluse tn pikendusena. Noarootsi jäätee alternatiivse pealesõiduna on detailplaneeringule kantud Holmi kallas 18a, 18b ja 20 detailplaneeringus kavandatud koht.

Holmi kallas tänavalõpu lahendus (kas tupik- või läbisõidutänav) otsustatakse eskiisistaadiumi aruteludel ja koostöös naabritega.

Holmi kallas tänava sõidutee on kavandatud kahe-suunalisele liiklusele. Esiälgu (eskiisistaadiumis) on sõidutee laius ette nähtud laiusega 5,5 m, mis rahuldab kiirusel 30 km/h liikluskoosseisu veoauto + sõiduauto. Sõidutee vajalikku laiust arutatakse eskiisistaadiumis arvestades puulaevasadama vajadustega ja sõidutee piiramist kahel pool äärekivide ja kõnni- või jalgteedega.

Joonistel 2 ja 3 on välja pakutud rajatavate kõnni- ja jalgteede võrk. Eskiisistaadiumis tuleb täpsustada, millistele liiklejatele lisaks jalakäijatele on veel teid vaja (jalgratturid, rulluisutajad, mopeedid jne) ja kuhu need teed peaksid täpsemalt tulema.

Joonistel 2 ja 3 on näidatud kruntide juurdepääsude asukohad, mida täpsustatakse projektistaadiumis.

Nii sadamakrundile kui ka ärikruntidele on planeeritud sõiduautode parkla rajamine. Lisaks on uuele tänavale kavandatud parkla, mis võimaldaks nõ ristkasutust.

Uuele tänavale ei ole kaitsevööndit kavandatud, kuna tänav on piisava laiusega tänavaelementide rajamiseks ja teenindamiseks (sh lume vallitamine?).

## 5. TEHNOVARUSTUS

Kavandatav tehnovarustus on:

- rajatavate ehitusõigusega kruntide tehnovarustus (vesi, kanalisatsioon, elekter, side) arvestades võimalusel ka naabrusesse kavandatavate elamukruntide vajadusi;
- tänava tehnovarustus (valgustus, sajuvete ärajuhtimine);
- sadama erivajaduste tehnovarustus (platside sajuvete puhastamine ja ärajuhtimine, ...)

Ehitusõigusega kruntide ja tänava tehnovarustus paigutatakse tänava-alasse, millega seoses võib tulla töö käigus täpsustusi tänavakrundi piiride, teede, haljasalade ja ka puude paigutuses, mida tehakse peale võrguvaldajatel tehniliste tingimuste hankimist.

## 6. TULEOHUTUS, KESKKONNA- JA TERVISEKAITSE, KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE

### Tuleohutus

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada 27.10.2004.a Vabariigi Valitsuse määrusega nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ja standardiga EVS 812 osa 6 2005.

Planeeritavad ehitised, nende kasutusviisid ja minimaalsed tulepüsivusklassid:

| krunt   | ehitise kasutusotstarve   | kasutusviis          | Min tulepüsivusklass     |
|---------|---|----------------------|--------------------------|
| 1       | väikelaevade sadam<br>puulaevade töökoda (1 korrus, kõrgus 9 m, 600 m <sup>2</sup> )<br>klubihoone (2 korrust, kõrgus 8 m, ehitusalune 200 m <sup>2</sup> )   | -<br>VI<br>IV        | -<br>TP3<br>TP3          |
| 2       | tänav   | -                    | -                        |
| 3 ja 4  | haljasala teed ja puhkerajatised  | -                    | -                        |
| 5 ja 6  | mõlemal krundil 1 ärihoone, näiteks<br>majutushoone, (2 korrust, kõrgus 8 m, ehitusalune 470 m <sup>2</sup> , 10 kohta)<br>kauplus (2 korrust, kõrgus 8 m, ehitusalune 470 m <sup>2</sup> , max 50 inimest)<br>teenindushoone (2 korrust, kõrgus 8 m, ehitusalune 470 m <sup>2</sup> , max 50 inimest)<br>tantsusaal (1 korrus, kõrgus 8 m, ehitusalune 470 m <sup>2</sup> , max 500 ? inimest) | II<br>IV<br>IV<br>IV | TP3<br>TP3<br>TP3<br>TP3 |
| naabrus | varemplaneeritud 7 väikeelamut<br>varemplaneeritud ärihoone ?   | I<br>IV või V        | TP3<br>?                 |

Tule leviku piiramiseks on ärikruntidel (5 ja 6) määratud hoonestusalad kaugusega min 4 m krundi piirist. Sadamakrundi hoonestusalad asuvad muudest hoonestusaladest kaugemal kui 20 m. Sadamakrundi kasutamine (autode parkimine, paatide talvehoid, kütusemahuti ? asukoht) tuleb korraldada nii, et päästeteenistusel oleks tulekahju korral vaba juurdepääs põlevale objektile.

Tuletõrjevee saamiseks on Holmi kallas tänava ristmikule planeeritud paigaldada maapealne tuletõrjehüdrant, mis saab toite olemasolevast ringtoitetorustikust. Hüdrandist peab saama tulekustutusvett ... l/s ... tunni jooksul lisaks olmeveele. Kuna selle hüdrandi asukoht ei vasta kogu planeeringuala teenindusraadiuse nõuetele, tuleb eskiisistaadiumis kaaluda ka teisi tulekustutusvee saamise võimalusi (pikendada ringtoitetorustikku ja paigaldada veel 1...2 hüdranti, rajada mahuti (V=2x54 m<sup>3</sup>) planeeringuala keskele, rajada mereveevõtukoht (kui päästeteenistus nõustub, kusjuures sadama veesügavus on piisav)). Teenindustranspordi vajadusi arvestades tuleb tupiktänavale rajada tagasipöördekoht või kavandada läbisõiduvõimalus.

### Keskkonnakaitse

Reoveed suunatakse planeeritava kanalisatsiooni kaudu linna ühiskanalisatsiooni. Vesi saadakse linna ühisveevärgist planeeritava veetorustiku kaudu.

Sadamaplatsidelt formeeruvad vihmaveed puhastatakse enne merre suunamist.

Puulaeva töökojas kasutatud .... jäägid, reoveed .... utiliseeritakse ...

Olme- ja tootmisjäätmed sorteeritakse ja kogutakse eraldi. Konteineri põhimõtteline asukoht on näidatud joonisel 2, mida täpsustatakse projektistaadiumis. Sadamas ja haljasaladele paigaldatakse prügiurnid.

Arvestatud on ranna kallasraja, veekaitsevööndi ja ehituskeeluvööndi nõuetega.

Rannajoone kujundamine jääb üldplaneeringus kavandatu raamesse. Merevee süvendamise maht on ... m<sup>3</sup>, mis ...

Puud ja põõsad on kavandatud tuule- ja päikesevarjuks, tolmu kogujateks, erosiooni tõkestajateks, samuti müraekraaniks eemaloleva kalasadamast lähtuda võiva müra suhtes. Teed on tolmu vaba kattega.

#### *Tervisekaitse (vt ka eelmine punkt)*

Planeeringuga kavandatav (ühiskondlikud haljasalad, liivarand, väikelaevade sadam) on eeskätt rekreatiivse iseloomuga. Planeeringuala naabrusesse on varem planeeritud valdavalt elamukrundid. Müra, mis lähtub kavandatavast puulaevade töökojast ja meelelahutuspaigast (nt planeeritavatel ärikruuntidel), samuti piirkonnas olevatest sadamatest, ei tohi uut elamu- ja haljasaladel ja ületada 50 dB päeval ja 40 dB öösel (alus: sotsiaalministri määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“).

Kavandatav liivarand ei ole supelrand ja sellele ei rakendata Vabariigi Valitsuse määrusega nr 117 „Nõuded suplusveele ja supelrannale“ kehtestatud nõudeid?

#### *Kuritegevusriskide ennetamine*

Üldjuhul aitab kuritegevusriske vähendada tühjade või kasutuseta alade kasutusele võtmine (kaasneb peremehetunne), selge liiklusskeem ning tänavavalgustus (tõhustab ülevaatlikkust).

Kruuntide projekteerimisel ja kujundamisel (haljastuse, hoonete, akende asukohad, välisvalgustus) tagada territooriumi ülevaatlikkus ning vältida „pimedate“ nurgataguste kohtade tekkimist.

## 7. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Planeeringualal on järgmised kitsendused (nii olemasolevad kui ka planeeritavad):

- veetorstiku ning reovete kanalisatsiooni kaitsevöönd ja servituudi vajadus 2 m mõlemale poole võrguvaldaja (Haapsalu Veevärk AS või krundivaldaja) kasuks rajatise ehitamiseks ja teenindamiseks (tänavaalas);
- 0,4 kV maakaabli kaitsevöönd ja servituudi vajadus 1 m mõlemale poole võrguvaldaja (Fortum Elekter AS või krundivaldaja) kasuks elektrirajatise rajamiseks ja teenindamiseks (tänavaalas);
- siderajatise kaitsevöönd ja servituudi vajadus 2 m mõlemale poole võrguvaldaja (Elion Ettevõtte AS või krundivaldaja) kasuks siderajatise ehitamiseks ja teenindamiseks (tänavaalas);
- 10 kV maakaabli kaitsevöönd ja servituudi vajadus 1 m mõlemale poole Fortum Elekter AS kasuks kaabli teenindamiseks (kruuntidel 2 ja 4);
- navigatsioonimärgi kaitsevöönd 50 m ja liisihit planeeritava ehituskeeluvööndiga 20+20 m (kruuntidel 1 ja 2);
- ranna kallasrada 10 m (kruuntidel 1, 3 ja 4);
- ranna veekaitsevöönd 20 m (kruuntidel 1, 3 ja 4);
- ranna ehituskeeluvöönd vastavalt joonisele 3 (kruuntidel 3 ja 4);
- ranna piiranguvöönd 200 m (kogu planeeringualal).

## 8. ARHITEKTUUR, HALJASTUS JA HEAKORD

### *Arhitektuur*

Sadama krundi hoonestus kavandada lihtsate, otstarbekohaste hoonemahtudena. Põhiliseks ehitusmaterjaliks kasutada puitu, viilkatused katta kuumtsingitud terasplekiga ning värvida.

Kahele elamu/ärihoone krundile (5 ja 6) kavandatavad hooned tuleb kavandada omavahel arhitektuurselt sobivaina. Välisviimistluses kasutada heledaid krohvipindu ja puitu. Kaldkatuste puhul kasutada katusekattteks kuumtsingitud terasplekki (värvitud) või katusekivi.

### *Haljastus*

Planeeritava ala kaguosa rannapargi planeering lähtub Holmi kallas 18a, 18b ja 20 kinnistute detailplaneeringust. Bürgermeistri holmi ja Holmi kalda vahelise väikese abaja rand on kavas kujundada supuskohaks. Kuna haljasala on tugeva reljeefiga ning astangulise tõusuga (kõrguste vahe 0 kuni 3 m) on paelahmakaid sisaldav täitepinnase serv kavas kujundada paeastangut meenutavana. Pargi haljastamisel kasutada Lääne-Eesti paepealsetele rannikutele omaseid taimi – maran, kurdlehine roos, pooppuu, paju. Pargiteede katendiks kasutada graniidisõelmeid, kõnniteedel betoonist sillutiskive.

### *Heakord*

Prügikonteinerite paigutust täpsustatakse projektistaadiumis. Jätmed likvideerida vastavalt Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirjale.